
Forslag til reguleringsplan for Søndre Øren
Gnr./bnr.: 31/5

‘Søndre Øren Terrasse’



Forslagsstiller: BOXS Arkitektstudio AS

Oppdragsgiver: Søndre Øren Terrasse AS

Fakturamottaker: Søndre Øren Terrasse AS

Dato: 26. Mars 2021



Innholdsfortegnelse

1.	SAKSOPPLYSNINGER	3
1.1.	Bakgrunn for saken	3
1.2.	Planstatus og rammer	3
1.3.	Beskrivelse av planområdet	4
1.4.	Beskrivelse av planforslaget	6
2.	ANALYSER OG UTREDNINGER	12
3.	KONSEKVENSER	15
	Konsekvens-utredning	15
	Risiko- og sårbarhetsanalyse	15
4.	MEDVIRKNING	16
	Kunngjøring og varsling	16
	Forhåndsuttalelser	16
5.	DOKUMENTASJONSKRAV	17

1. Saksopplysninger

1.1. Bakgrunn for saken

Andreas Øhren og Solfrid Alstad er grunneier for gården Søndre Øren i Vikersund. En del av eiendommen med gbnr. 31/5 er i gjeldende kommuneplan 2016-2027 satt av til boligbebyggelse, og da det nærmer seg at gården skal føres videre til neste generasjon, ønsker Andreas og Solfrid nå å utvikle området, slik at han kan sikre at også dette området tilpasses og hensyntar hans livsverk, som er oppbyggingen av gården fra den stand den var når han selv overtok for mer enn 40 år siden. Området som er avsatt til boliger er merket "GB 18 Ø" i gjeldende kommuneplan 2016-2027.

Eiendommen er på ca. 180 dekar, mens området avsatt til boligareal, som nå ønskes utviklet er på ca. 10,5 dekar.

1.2. Planstatus og rammer

Nasjonale og regionale rammer og føringer

Boligbebyggelse er ikke i strid med nasjonale og regionale rammer og føringer

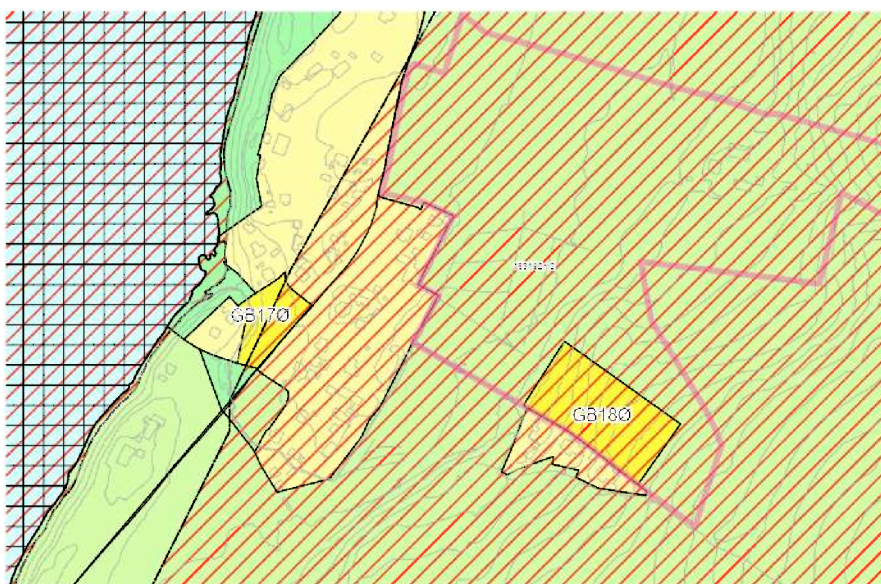
Rikspolitiske retningslinjer

Boligbebyggelse er ikke i strid med rikspolitiske retningslinjer. RPR for barn og unge må ivaretas. Området er åpent og luftig, med store omkringliggende naturområder og flott utsikt mot Bergsjøen og forbi.

Kommuneplan

Eiendommen er i Kommuneplan Modum 2016-2027, i område GB18Ø, som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Boligarealet grenser til et eksisterende boligfelt mot sør, men er ellers omgitt av LNFR areal i planen. Hele området ligger i faresone for radon pga. store forekomster av alunskifer i grunnen.

Reguleringsforslaget er ikke i strid med kommuneplanen. Det foreslås frittliggende småhusbebyggelse innenfor område avsatt til boligbebyggelse og det etableres en ny vei fra Heggenveien og frem til boligene, gjennom LNFR arealet.



Utsnitt av Kommuneplan Modum 2016-2027

Reguleringsmessig status

Hele eiendommen og planområdet er i dag uregulert.

Sykelstrategi, Energi- og klima

Eiendommen ligger ca. 5 km fra Vikersund sentrum og ca. 5,3 km fra Vikersund jernbanestasjon. Dette tilsvarer ca. 15-17 min. på sykkel, eller 5-7 minutter med bil. Boligene vil også ligge ca. 400 meter fra Hervig bussholdeplass. Det er forholdsvis flatt terreng inn mot sentrum, så det ligger derfor godt til rette for bruk av f.eks. sykkel, eller el-sykkel, til stasjonen for så å reise videre med tog.

Skolekapasitet

Barnehage- og Skolekapasiteten i Vikersund er foreløpig god. Reguleringsforslaget vil ikke føre til noen vesentlig ekstra belastning på skoler og barnehager.

1.3. Beskrivelse av planområdet

Eierforhold

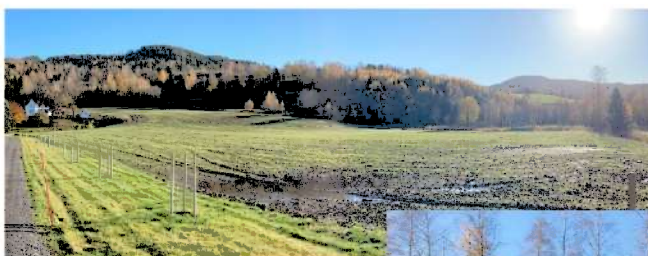
Planområdet eies av Andreas Øren og Solfrid Alstad.



Eiendommen sett fra veien. Gårdstunet ligger til venstre i bildet (rød ring) og planområdet ligger innenfor bebyggelsen langs veien til høyre. Hverig bussholdeplass i front i bildet.

Avgrensning, tilstøtende arealer (arealbruk, off. og privat service, off. kommunikasjon)

Planområdet omfatter deler av eiendommen med gbnr. 31/5. Området som foreslås regulert er skogarealene på den sørlige delen av tomten. Planområdet begrenses av eiendomsgrensen mot sør og grensen mellom skogområdet, og dyrket mark i nord. Mot øst strekker planområdet seg opp til og med området avsatt til boligfelt GB18Ø i kommuneplanen, og i sør strekker planen seg ned til fylkesveien. En mindre del av fylkesveien er inkludert i planen for å regulere en hensiktsmessig ny avkjøring og gangfelt til nærmeste bussholdeplass. Boligfeltet GB18Ø ligger langs sørgrensen, og grenser til et mindre boligområde med tre eneboliger på nabotomtene i sør. Mot øst er det skogområder, med forholdsvis ny skog med høy bonitet.



(Over) Planområdet til høyre i bildet, på andre siden av jordet. Gårdstun med allé sees til venstre i bildet

(Til høyre) Myrområde på flaten mot nord i planområdet. Bjørketrær tenkes beholdt i planforslaget.



Eksisterende bebyggelse

Eiendommen 31/5 er i dag bebygget med et tradisjonelt gårdstun, men dette inngår ikke i planområdet. Planområdet er ubebygget. Rett sør for det planlagte boligfeltet er det bygget 3 eneboliger i skråningen, med til dels store fyllinger for å oppnå gode utearealer.



Eksisterende gårdstun på Søndre Øren Gård. Gården er ikke inkludert i planområdet.



Bebyggelse sør for boligfeltet er etablert på store fyllinger i skråningen. Planområdet sees som løvskogen i bakgrunnen.

Kulturminner

Det er ingen kjente kulturminner i planområdet.

Naturmangfold

Det er ikke registrert rødlistede arter på eiendommen. Skråningen hvor boligfeltet er avsatt i kommuneplanen er dekket av skog med relativt høy bonitet.

Andre vernehensyn

Det er ingen andre vernehensyn som er kjent

Topografi, vegetasjon, solforhold

Planområdet er forholdsvis flat de første 200 meter inn fra Heggenveien, hvorefter den stiger kraftig oppover mot sør. De flate partiene er i hovedsak myrområde med litt spredt vegetasjon, mens det oppover skråningen blir mer tettere skog. Det er for det meste lav løvskog, med noen grantrær innimellom.

Trafikkforhold

Heggenveien er en del av fylkesvei 2832 (tidl. FV144), Eikerveien – Heggenveien, som strekker seg fra Åmot i Sør til Vikersund sentrum. Veien er ikke en gjennomfartsåre og er hovedsakelig benyttet for trafikk til og fra tettstedene og bebyggelsen langs veien. I regulering er det foreslått ene- og tomannsboliger, med til sammen 12 boenheter. Det er ikke ventet at utbyggingen av 12 slike enheter i Søndre Øren, vil skape noen trafikale problemer i området, verken når det gjelder trafikkavvikling eller trafiksikkerhet. Som en del av reguleringen blir det også krav om at det opparbeides nytt fortau frem til Hervig bussholdeplass.

Eksisterende offentlig og privat service i nærheten

Fra planområdet er det ca. 2,5 km til Stalsberg skole, og Skredsvikmoen barnehage. Vikersund skole og Nordre Modum ungdomsskole ligger i Vikersund sentrum, ca. 5 km fra planområdet.

Det er tilgang til offentlige og private servicefunksjoner i Vikersund, her ligger også Vikersund Stadion, ca. 4,5 km fra planområdet, eller i Geithus, ca. 3,8 km fra planområdet. Det er ca. 2 km. til Vikersund Hoppsetter og Vikersundbakkene.

Miljøforhold (støy, forurensning, klima m.m.)

Det er høy forekomst av radon i området. Dette forholdet ivaretas gjennom tekniske krav i TEK17. Området er ikke støyutsatt.

For øvrig ligger området høyt, med store naturområder i umiddelbar nærhet. Området er kjent for å ha gode miljøforhold. Ingen andre relevante, negative miljøforhold er kjent.

Forhold knyttet til fare og sikkerhet

Det er ingen slike forhold kjent.

1.4. Beskrivelse av planforslaget

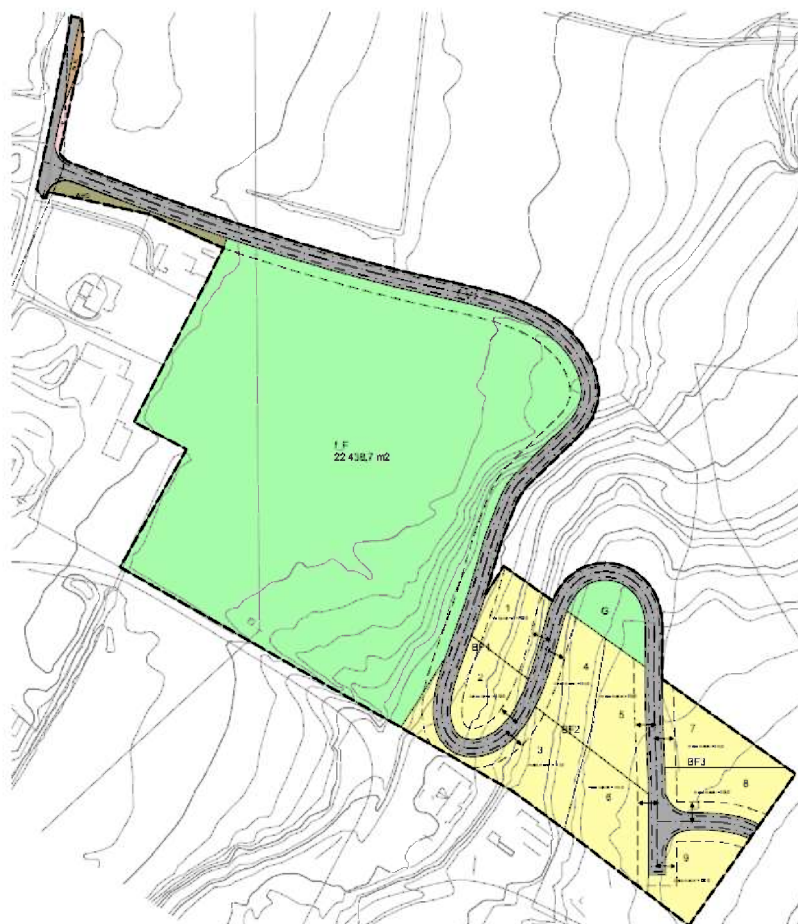
Beskrivelse av prosjektet som ligger til grunn for planforslaget

Eiendommen 31/5 er i dag et lite gårdsbruk, noen kilometer sør for Vikersund sentrum. Eiendommen er todelt, hvor den nordre halvparten i dag er dyrket mark, og selve gårdstunet. Gårdeier Andreas Øhren og Solfrid Alstad har brukt 40 år av sitt liv på å bygge opp gården, slik den står i dag, fra den svært nedslitte og falleferdige standen den var i da han overtok. På den sørlige delen av tomten er det skogområder i skråningen mot øst, mens det er myr med noen spredte bjørketrær på flatene i vest. I den skogkledde skråningen er det, i gjeldende kommuneplan, avsatt et mindre areal for utbygging med boligformål. Dette arealet er direkte grensende mot et mindre boligfelt, med 3 eneboliger, sør for planområdet.

Grunneier ønsker nå å regulere, og utvikle dette området, slik at det kan skapes et økonomisk fundament for neste generasjon å drive gården, og utvikle hans livsverk videre. Det er svært viktig for grunneier at området utvikles i tråd med hans egen utvikling av gården, og at dette henger sammen både estetisk og i målestokk. Det skal bli et fint og hyggelig boligområde, hvor alle skal få lyse fine tomter med flott utsikt utover Bergsjøen og forbi. Det er også et ønske om at myrområdet på flatene i vest kan dreneres, og opparbeides som et parkanlegg, som kan benyttes som uteoppholdsareal av beboere, og andre i nærområdet, og som et friområde for møteplass, rekreasjon, lek og annen aktivitet.

Arealbruk

Eiendommen foreslås regulert til frittliggende småhusbebyggelse, og friområde, som de dominerende formålene, en regulering som er i tråd med kommuneplanen. Det foreslås også regulert inn en ny adkomstvei til boligfeltet, som går direkte fra Heggenveien.



Forslag til ny reguleringsplan

Arealene blir da fordelt slik:

Reguleringsformål	Areal
Frittliggende småhusbebyggelse:	
BF1	1 690,7 m ²
BF2	5 395,0 m ²
BF3	1 793,3 m ²
Vei:	5 084,4 m ²
Fortau	
Annen veigrunn - Grøntareal	
Kollektivholdeplass	
Grønnstruktur	643,8 m ²
Friområde	22 438,7 m ²
Totalt hele planområdet:	1969,3 m ²

Adkomst og trafikk løsninger

Det legges opp til en ny adkomst til boligfeltet, direkte fra Heggenveien, litt sør for Hervig bussholdeplass. Det ble vurdert slik at Sønstebyveien, som er adkomstveien til de tre boligene som grenser til det nye boligfeltet, ikke er i god nok teknisk stand for å betjene det nye boligfeltet, samt at krysset mot Heggenveien vil måtte oppgraderes, noe det ikke vil være plass til. Krysset Sønstebyveien/ Heggenveien har også utfordringer med frsikt. Sønstebyveien har også utfordringer med stigningen og adkomst til det nye boligfeltet.

Et annet alternativ ville være å legge seg inn på dagens atkomstvei til gården. Dette ble også ansett som uheldig, da det vil medføre at vesentlig større arealer med dyrbar mark vil gå bort, samt at resterende åker vil bli delt i 2 av en ny vei. Det ville også blitt en vesentlig lengre vei.

Det ble derfor vurdert at den beste løsningen ville være å etablere en ny vei, og ny avkjøring til Heggenveien. Veien vil bli opparbeidet med en standard i henhold til dagens krav, med gode stigningsforhold, gode og oversiktlige siktforhold i krysset og vil også ligge nærmere bussholdeplassen og gi kortere gangavstand fra boligene, slik at det vil være et enklere valg å ta bussen.

Veien legges rett inn fra Heggenveien i grensen mellom dyrkbar mark og myr/skog området. Da grensen ikke er helt rett, vil noe dyrkbar jord omfordes på eiendommen. De arealer med dyrkbar marks om går tapt på grunn av ny adkomstvei, skal gjenvinnes ved å utbedre dyrkbar mark annet sted på eiendommen. Det er tilstrekkelig areal på åker-siden av veien som ikke er dyrkbar mark i dag, slik at en slik omfordeling skal være uproblematisk, og ingen dyrkbar jord vil gå til spille.

Bebyggelse

(typer, høyder, antall enheter, utnyttelsesgrad og parkering mv)

Boligfeltene BF1-BF3 foreslås bebygd med småhusbebyggelse. Eneboligene kan bebygges med en sekundærenhet på inntil 90 kvm BRA. I reguleringsplanen vil det være 5 tomter som kan bebygges med enebolig med sekundærenhet, 4 tomter som kan bebygges med ene- eller tomannsboliger. Boligfeltet vil da få mellom 9 og 13 nye hovedenheter når det er ferdig utbygd. Det tillates senere grensejusteringer, etter søknad, for å eventuelt justere forholdene.

Det foreslås at tomtene kan bebygges med en utnyttelse på maks 25% BYA, inkludert en garasje, med gesimshøyde på maks 3 meter, på inntil 70 m² BYA og. Bebyggelsen er tenkt i 2



Illustrasjonsplan viser mulig bebyggelse i boligfeltet

plan, evt. med underetasje/ loft der terrenget tillater det. Det foreslås å legge inn bestemmelse om saltak da dette er den gjengse takform i området, men da det ikke er noen dominerende mønneretning forslås at dette kan tilpasses den enkelte tomt, hvor forskjellig terreng kan gi forskjellig behov. Det er videre tenkt at bebyggelsen vil få et moderne formspråk, men allikevel være tilpasset omkringliggende bebyggelse og den tradisjonelle gårdsbebyggelsen.

Parkering foreslås å være i henhold til kravene i kommuneplanen.

Vann- og avløpsanlegg

Kommunen planlegger nye vann og avløpsledninger på strekningen Sønsteby – Sponevika, forbi Øren. Prosjektet er på planleggingsstadiet, og planen skal opp til politisk behandling våren 2021.

Deretter blir det en prosess med grunneiere, før prosjektet kan sendes på anbud, og igangsettes. Foreløpig igangsetting er anslått til høsten 2021, eller våren 2022. Det er planlagt at boligfeltet i dette planforslaget skal tilkobles dette nye anlegget. Endelig løsning må prosjekteres når kommunens plan for ny VA ledninger på strekningen er endelige.



Kart (over og under) som viser prosjektert VA trase forbi Øren. Kart fra kommunen.



Grønnstruktur og uteoppholdsarealer

Utearealene for de enkelte boligene vil i hovedsak vende seg mot sørvest. Da det er bratt terreng vil det for hver tomt bli lyse og solrike arealer det meste av året som gir god bokvalitet. Hver bolig vil få rikelig med private utearealer på bakkeplan (plen eller naturtomt). Da det er bratt terreng vil det kreve en del terrengarbeider for å få til utearealer på 1:3 med tilstrekkelig areal som kreves i kommuneplanen. Dette er selvsagt mulig, men store fyllinger og skjæringer vil kunne fremstå fremmedartet og reduserer områdets naturlige preg. Vi kan se dette gjort for andre boliger i nærheten. Det kan imidlertid ofte være slik at utearealer ikke nødvendigvis trenger å være flate for å være godt egnet for lek og uteaktiviteter. Man vet at utearealer for lek på boligtomten i stor grad blir benyttet av familier med små barn som trenger konstant iakttagelse. For disse barna (og noe eldre barn også) vil det være vel så attraktivt og utfordrende å lek og utforske en mer kupert naturtomt, enn en flat gressplen med et hoppedyr og en trampoline. For barns utvikling og trening på kroppsbeherskelse er det ikke tvil om hva som er bedre. Det foreslås derfor at man tillater at noe mindre del av tomten planeres og opparbeides som hage, for å bevare mer av tomtenes naturlige terreng. Det vil imidlertid opparbeides et felles friområde på flaten vest i planområde som vil være tilgjengelig for alle beboere i feltet, og som skal tilrettelegges som et attraktivt område for både barn og voksne i alle aldre. Dette område vil i stort monn oppveie for det eventuelle reduserte utearealet på hver enkelt tomt. Friområdet er på ca. 22 438 m² som vil gi i snitt nesten 1500 m² pr. boenhet.

Det foreslås følgende krav til utearealer ikke brattere enn 1:3 (MUA) i bestemmelsene:

Eneboliger: 150 m²

Sekundærenhet: + 50 m²

Tomannsboliger: 100 m² pr. enhet

Det flate myrområdet vest for den nye adkomstveien inn til boligfeltet, foreslås regulert til friområde, som hovedsakelig vil være til glede for boligene i planen. Området er i dag myr, skogbunn, med spredt bjørkeskog. Reguleringsforslaget innebære at området kan opparbeides som et uteoppholdsareal for beboere, og fungere som en møteplass, for lek, sosialt samvær, aktiviteter og turgåing.

Området vil bli drenert, og det kan opparbeides vannspeil eller små naturbasseng, gangveier eller stier, små gangbroer over bekken, benker og bord, naturlekeplass, områder for familieaktiviteter som ballspill, badminton, volleyball eller lignende. Det er ønskelig at flest mulig av de største trærne i området kan bli beholdt, men noe skjøtsel og felling kan bli nødvendig for å gjøre området tilgjengelig og mest mulig tilpasset dets funksjon. Det blir også vektlagt lys og åpenhet i området, som et sted for sosial avkobling og rekreasjon.

Det vil vektlegges at området får en universell utforming av omgivelser og aktiviteter slik at områdene blir inkluderende for flest mulig mennesker, i ulike aldersgrupper. Det kan anlegges ikke-kjørbare veger-, stier- og / eller løyper som ikke er beregnet for kjøretøy (motorvogn etc.) innenfor området.

Grøntområdet innenfor den andre svingen i boligfeltet (der veien svinger ut i LNF-arealet for å klare høydeforskjellene) foreslås bevart som grønnstruktur. Tett vegetasjon i området må fjernes og holdes nede, men enkelte større trær tenkes bevart, så lenge det ikke er til hinder for frisikt og åpenhet i svingen. Det foreslås hensynssone grønnstruktur i denne svingen.

*Vernehensyn
(kulturminner,
naturmangfold og
landskap)*

Det er bestilt arkeologisk registrering i forbindelse med planarbeidet, som vil bli gjennomført når forholdene ligger til rette for det.

Det er ingen andre kjente vernehensyn på eiendommen.

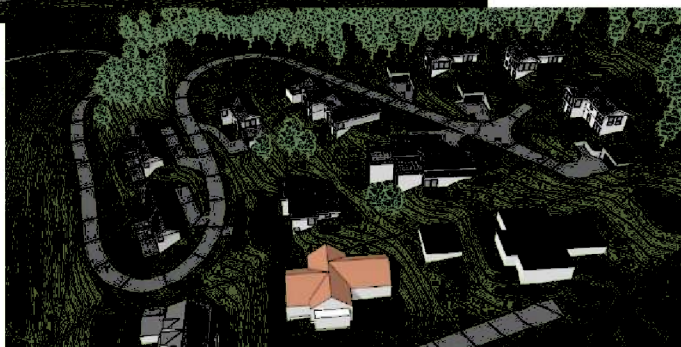
*Estetikk og
terrengtilpasning*

I illustrasjonsplanen foreslås det bebyggelse med ene- og tomannsboliger. Det er tre tomannsboliger og 6 eneboliger, som alle har dobbel garasje enten inkludert i boligen eller som frittstående garasje. Det er vist boliger med saltak på mellom 25 og 35 grader. Boligene er vist som moderne boliger, blant annet med større glasspartier mot utsikten, men med et tradisjonelt anstrøk. Det er foreslått trekledning, i dempede farger slik at boligene ikke skal fremstå som kontraster til den naturlige bakgrunnen, når man ser det fra veien, og sjøen.



Mulig bebyggelse sett fra nordvest (over) og fugleperspektiv fra sør (til høyre).

3 Eksisterende boliger tilgrenser planområdet i sør.



Boligene legges naturlig inn i terrenget og følger kotene så godt det lar seg gjøre, og høydene tilpasses til terrenget, for å gi alle boligene mest mulig åpenhet, dagslys og utsikt. Retningen og utformingen på boligene er variert noe for å tilpasse terrenget, men også får å gi området et mer 'naturlig' preg av utvikling. Om man bebygger feltet med 10 like boliger vil det i større grad fremstå som et kunstig boligfelt som er plassert uten omtanke for terreng og omgivelser.



Mulig bebyggelse sett som fugleperspektiv fra nord (over) og fugleperspektiv fra sør-vest (til høyre).

3 Eksisterende boliger tilgrenser planområdet i sør.



Forslaget gir gode solforhold på tomten, med mye grønt, og god skjerming og avstand fra veien for beboere. Samtidig som åpenhet og kontakt med naturen bevares for området i helhet. Boligfeltet ligger i direkte nærhet til store og flotte naturområder.



Snitt gjennom boligfeltet viser god terrengtilpasning, hvor alle boliger får flott utsikt, og åpenhet rundt boligen.

*Nærstudier av
illustrasjonsprosjekt*







Sol- og skyggeanalyse

Boligfeltet ligger hovedsakelig vestvendt, men er åpent også mot sør. Det bratte terrenget gjør at alle boliger og utearealer ligger åpent og fint i terrenget, uten noen vesentlige elementer som kan skygge for solen. Det vil være svært gode solforhold på eiendommene.

Modellen fra Geodata kan også brukes til enkelt å visualisere utviklingen av sol- og skyggeforhold på forskjellige tidspunkter gjennom året og dagen. Det blir generelt gode solforhold for boligfeltet, og uteoppholdsarealene vil være svært solrike i de fleste måneder i året.

Universell utforming / tilgjengelighet for alle

Utbyggingen vil være i henhold til TEK 17 og de krav som gjelder der for tilgjengelighet og universell utforming. Boligene vil få trinnfri adkomst og inngangsplanet i hver bolig vil utformes tilgjengelig. Friarealet vil opparbeides med universell utforming.

Rekkefølgekrav

Før oppmålingsforretning gjennomføres for de nye eiendommene skal det foreligge en VA-plan som skal godkjennes av VA-etaten, og detaljprosjektering av adkomstvei og kryss skal være godkjent av kommunen.

Før oppmålingsforretning gjennomføres for de nye eiendommene skal det være opprettet et felleseie for parsell 1-9 for adkomstveien, som skal skilles ut med eget gårds- og bruksnummer.

Etablering av adkomstvei og teknisk infrastruktur skal være opparbeidet frem til eiendommen før det gis igangsettestillatelse for bolig på den eiendommen.

Frømrådet skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til den 5. hovedbruksenheten i boligfeltet.

2. Analyser og utredninger

Landskapsanalyse

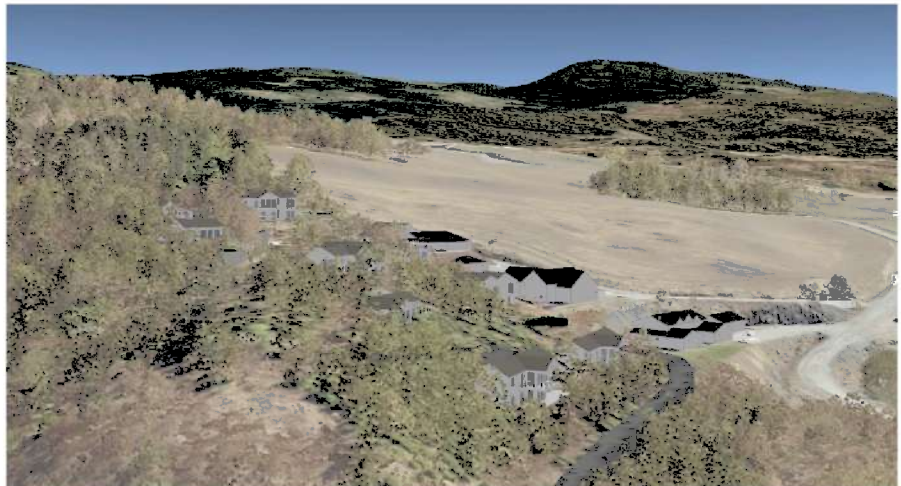
Bebyggelsen ligger lavt i terrenget, men ligger i en nordvest vendt skråning, så bebyggelsen vil bli synlig fra Heggenvæien. Dempede farger og bevaring av omkringliggende vegetasjon vil gjøre bebyggelsen mindre iøynefallende. Landskapet fortsetter også oppover mot sør-øst, slik at bebyggelsen vil ikke stikke seg frem over åsryggen.

Det er utarbeidet en modell i GEOdata, som viser prosjektet satt inn i en realistisk, lasermålt terrengmodell, med reell vegetasjon. Her kan man navigere rundt og oppleve prosjektet fra alle vinkler. Man kan også gjøre enkel sol-analyser, for alle dager i året og alle tider på døgnet.

Link til terrengmodell:

<https://boxs.maps.arcgis.com/apps/webappviewer3d/index.html?id=581fcf23c3aa432b9a1bbf863409974f>

*Utsnitt fra Geodata-
terrengmodell.*



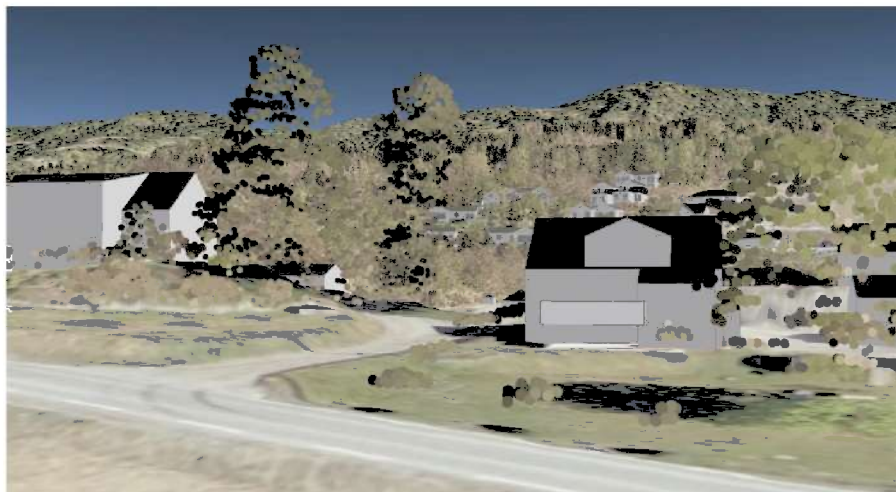
Fugleperspektiv på boligfeltet fra nord. Eksisterende 3 boliger på nabotomten kan sees lengst vekk i bildet.



Fugleperspektiv på boligfeltet fra nord-vest. Eksisterende 3 boliger på nabotomten kan sees til høyre i bildet.



Krysset mellom Heggenveien og ny adkomstvei. Man ser forbi eksisterende bolig i front og opp til foreslått boligfelt i skråningen.



Krysset mellom Heggenveien og Sønstebyveien. Foreslått boligfelt sees i skråningen i bakgrunnen.

Trafikkanalyse

I forbindelse med planlegging av Søndre Øren har COWI utarbeidet en trafikkvurdering, som beskriver hvordan tiltaket påvirker det omkringliggende vegnettet. Trafikkvurderingen er vedlagt (Vedlegg 7) i sin helhet, men oppsummeringen hitsettes:

Oppsummering

Trafikkmengden på Heggenveien vil i år 2033 være 220 kjt. /t i dimensjonerende time. Det inkludert den trafikk som planområdet genererer.

Ifølge beregningene vil det være rundt 10 kjt. /t som genereres til/fra Søndre Øren i dimensjonerende time. Vurderingen er at disse ekstra kjøretøyene kun vil ha en marginal effekt på trafikksituasjonen som den ser ut i dag.

Angående trafiksikkerheten i området, er vurderingen at den ekstra trafikk som genereres fra Søndre Øren ikke kommer å påvirke sikkerheten negativt. Dette grunnet en beskjedent trafikkøkning som følge av tiltaket. Samtidig har det kun oppstått noen få ulykker på strekningen mellom Geithus og Vikersund, forbi planområdet de siste årene. Det tyder på at de som kjører i området rundt Søndre Øren, gjør det med hensyn til andre trafikanter.

En trafiksikkerhetsmessig vurdering er også gjort av krysset som er planlagt mellom ny adkomstveg og Heggenveien. Konklusjonen her er at sikten må bedres i sørlig retning, en rydding av vegetasjonen må til.

Veiprosjekt

Den nye adkomstveien er prosjektert i henhold til Modum kommunes veinormal, med tanke på veibredder, skulder, stigningsforhold og vendehammer i enden. Veien er lagt i grensen mellom skogareal, og dyrket mark, og tar litt areal fra begge sider, men mest fra skog/ myr området. All matjord fra arealer som blir til veiareal, blir gjenvunnet på eiendommen. Dette kommer frem av vedlegg 6d.

COWI har utarbeidet veigeometri for ny avkjørsel/ kryss, og vil prosjektere krysset fortløpende. Dette ettersendes når det er klart. Vi vil da også sende dette til Viken Fylkeskommune for vurdering.

Uttredning av miljøforhold/forurensning/støy

Området ligger høyt og åpent, og det er gode miljøforhold. Det er ikke støyutsatt, og ingen spesielle kilder til forurensning. Det kan være noe støy fra fylkesveien, men

Registrering av naturverdier

Det er ikke gjort noen konkrete funn på eiendommen.

Grunnforhold

Tomten er i dag preget av skogbunn, med noen spredte trær på flaten, med mer tett skog oppover i skråningen. Det antas at det er fjellgrunn ikke dypt ned, med store forekomster at alunskifer. Foreslått bebyggelse vil ikke medføre noen større belastning for grunnforholdene, eller risiko for ras e.l.

Det er god kapasitet for vanninfiltrasjon, slik at overvann kan håndteres innenfor planområdet. Myrområdet i sørvest foreslås drenert, og det vil etableres noen åpne vannveier, som bekker eller naturbasseng. Dette vil bidra til å håndtere overvann.

Arkeologisk registrering

Arkeologisk registrering er bestilt hos Viken Fylkeskommune, men kan ikke gjennomføres før snøen er smeltet. Resultatet av registreringen vil ettersendes, når dette er klart.

Klimavurderinger

Utbyggingen vil ikke ha noen påvirkning på klima. Klimaet i området er normalt norsk klima, med naturlige svingninger. Vinterstid kan det til tider være mye snø.

3. Konsekvenser

Konsekvens-utredning

Tiltaket er i samsvar med overordnede planer for området og faller således ikke inn under forskriftens omfangskriterier jfr. §6 b) – Vedlegg I punkt. 25. Det er derfor ikke krav om konsekvensutredning

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Gjennomgangen av risikofaktorene viser at planen generelt ikke er risikopreget. Forhold som i tabell 3 i ROS analysen må påkalle oppmerksomhet, og som krever en vurdering av tiltak, er gitt nedenfor:

Skogbrann

Det er mange trær i en sammenhengende grøntstruktur, slik at en større brann kan utvikle seg. Allikevel er det mange utfartsveier slik at de alvorlige konsekvenser for liv og helse kan begrenses – kun beheftet med en viss fare, slik at risiko er akseptabel. De materielle konsekvenser kan være store, men dette kan de være uavhengig av gjennomføring av planen.

Sammenbrudd i kraftforsyning

Sammenbrudd i kraftforsyning er lite sannsynlig, men når det skjer kan det bli kritisk – dersom det skjer i et stort område. Risikoen er begrenset og akseptabel, og er helt uavhengig av planens gjennomføring. Nødvendig kapasitet for planområdet vil bli etablert.

Svikt i drikkevann / forurensning

Det er lite sannsynlig, men når det skjer kan det bli kritisk – dersom det skjer i et stort område. Risikoen er begrenset og akseptabel, og er helt uavhengig av planens gjennomføring.

Trafikkstøy

Utbyggingen vil medføre noe økt trafikk, men da det kun er snakk om en mindre utbygging på 10-12 boligheter vil ikke dette medføre noen vesentlig endring i dagens støynivå.

Radon

Områdene er svært utsatt for radongass på grunn av store forekomster av aluskiifer. Innsig av radon kan forhindres med membran, og radonbrønn. Tiltak nødvendig, men greit å iverksette. Dette er et obligatorisk tiltak i TEK17, slik at risiko er akseptabel.

Avkjørsel

Ny avkjørsel kan være et faremoment på grunn av noe økt trafikkmengde. På grunn av frisisiktskrav som må ivaretas er det mindre sannsynlig at det skjer en ulykke, men hvis det skjer kan det være kritisk. Da krav om friskt er obligatorisk er risiko akseptabel. Ny avkjørsel etableres i et område med god oversikt over trafikkbildet. Det blir etablert fortau fra innkjørselen og frem til nærmeste kollektivholdeplass.

Det vises til trafikkanalyse utarbeidet av COWI AS.

Ulykke med gående / sykkel

Gående/syklister i et trafikkbilde med bilkjøring kan gi faremomenter. Veien er en fylkesvei, men har ingen fortau. Det er ikke høy hastighet og veien er oversiktlig og lite trafikkert, slik at det mindre sannsynlig at det skjer en ulykke, men hvis det skjer kan det være kritisk. Da veiens beskaffenhet er oversiktlig, og det blir etablert fortau fra innkjørselen og frem til nærmeste kollektivholdeplass, er risiko akseptabel.

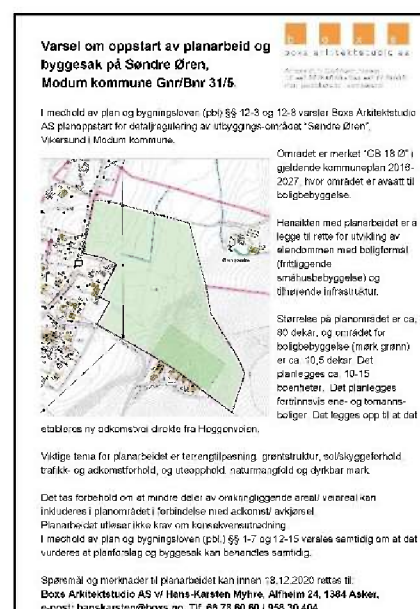
Konklusjon og anbefaling

Gjennomgangen av mulige farlige forhold og uønskede hendelser viser at risikonivået er lavt, gitt de forebyggende tiltakene som er nevnt ovenfor.

4. Medvirkning

Kunngjøring og varslings

Oppstart av planarbeidet ble nabovarsling 20.11.2020, og kunngjøringsannonse stod i Bygdeposten den 27.11.2020



Kunngjøringsannonse sto i bygdeposten 27.11.2020

Forhåndsuttalelser

Liste over innkomne forhåndsuttalelser

Nummer	Gnr/bnr/snr	Navn	Dato
Innspill fra myndigheter og andre instanser			
1.		Viken Fylkeskommune	16.12.2020
2.		Fylkesmannen i Oslo og Viken	15.12.2020
Naboer			
3.	32/11	Trond Hilsen	21.11.2020

Resymé av innkomne forhåndsuttalelser

Av 26 varslede parter, er det kommet inn merknader fra 3. Disse er sendt inn av Fylkeskommunen og Fylkesmannen, samt et spørsmål fra 1 naboer. Det vises til merknadene i sin helhet som ligger vedlagt.

Fylkesmannen i Oslo og Viken

- Dyrkbar jord må bevares
- Bidrar ikke til kompakte tettstedsutvikling
- RPR for barn og unge må følges opp.

- Redegjørelse for trafiksikker skolevei
- Overvann og flomfare må hensyntas
- Det må planlegges for gode og energieffektive løsninger.
- Det bør legges til rette for at alle boliger får tilgang til grøntområder/friluftsliv.

Viken Fylkeskommune

- Varsler innsigelser for adkomstvei over dyrket mark
- Viser til RPR for barn og unge. Tilstrekkelig arealer for lek og opphold bør avsettes i planen.
- Faresone vurderes nærmere i planen.
- Trafikkforhold, inkludert trafiksikkerhet for myke trafikanter må vurderes og sikres i planen
- Deler av Heggveien må tas med i planen, for å ivareta bl.a. frisktsoner, krysningsmuligheter og fortau til holdeplass m.m.
- Bruk av eksisterende avkjøring til eiendommen bør vurderes
- Det er høyt potensial for funn av kulturminner og arkeologisk registrering må gjennomføres.
- Eksisterende gårdbygg bør bevares.

Naboer og gjenboere

Nabo etterspør en tegning av den nye veien, og hvor denne skal komme.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Momentene som tas opp av Fylkesmannen og Fylkeskommunen vil bli ivaretatt, og er i stor grad redegjort for i beskrivelsen.

På tidspunkt for kunngjøring var ikke den nye adkomstveien endelig plassert, og det var fortsatt ikke konkludert med hvilken strategi man ønsket å benytte. Den endelige løsningen vil være den som berører naboene i minst grad av de tre mulighetene som er diskutert over. Forslaget vil bli lagt ut på offentlig høring, og naboer og gjenboere vil da ha mulighet til å komme med kommentarer til det konkrete forslaget.

5. Dokumentasjonskrav

<i>Vedlegg 1</i>	Forslag til plankart, datert 26.3.2021
<i>Vedlegg 2</i>	Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 26.3.2021
<i>Vedlegg 3a</i>	Kopi av varslingsannonse
<i>Vedlegg 3b</i>	Gjenpart og varslingsbrev
<i>Vedlegg 4a</i>	Uttalelser overordnede myndigheter
<i>Vedlegg 4b</i>	Uttalelser naboer
<i>Vedlegg 5</i>	Risiko- og sårbarhetsanalyse
<i>Vedlegg 6a</i>	A10-1 Situasjonsplan
<i>Vedlegg 6b</i>	A10-2 Illustrasjonsplan, datert 26.3.2021
<i>Vedlegg 6c</i>	A10-3 Ortofoto - dyrkbar jord som forringes
<i>Vedlegg 6d</i>	A30-1 Terrengsnitt
<i>Vedlegg 6e</i>	A30-2 Veiprofil
<i>Vedlegg 6f</i>	A40-1 Perspektiver av illustrasjonsprosjekt
<i>Vedlegg 6g</i>	A40-2 Perspektiver av illustrasjonsprosjekt
<i>Vedlegg 7</i>	Trafikkanalyse
<i>Vedlegg 8</i>	Referat fra oppstartsmøte
<i>Vedlegg 9</i>	Veiprosjektering kryss/ ny avkjørsel – Ettersendes
<i>Vedlegg 10</i>	SOSI fil – Ettersendes
<i>Vedlegg 11</i>	Arkeologisk registrering - Ettersendes

Med vennlig hilsen
Boxs Arkitektstudio AS

Kopi: Tiltakshaver